



Direzione Provinciale di Udine
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/01/2019 - Ora: 10.50.41 Fine
Visura n.: T81202 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/01/2019

Dati della richiesta	Comune di TARVISIO (Codice: L057B)
Catasto Terreni	Sezione di CAMPOROSSO IN VAL CANALE (Provincia di UDINE) Foglio: 10 Particella: 43/7

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	Agrario
1	10	43/7		-	IMPRODUTT	03 43				FRAZIONAMENTO del 07/01/2013 protocollo n. UD0001004 in atti dal 07/01/2013 presentato il 04/01/2013 GT 33/13 (n. 1004-1/2013)
Notifica Partita										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BENE PUBBLICO		(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

I dati esposti corrispondono alle risultanze degli indici aggiornati al 17/03/2019, aggiornamenti che non sono contestuali alle iscrizioni tavolari. Peraltro detti indici non tengono conto di eventuali diritti limitativi della proprietà costituiti a favore di terzi e regolarmente iscritti sui libri fondiari (diritto di usufrutto, di uso, di abitazione, di enfiteusi, di superficie) né di eventuali variazioni nella proprietà desumibili da istanze presentate e non ancora iscritte sui libri fondiari, e neppure di eventuali subentri nella proprietà verificatisi prima della presentazione di una domanda tavolare (eredità, usucapione, ecc.).

PARTITE TAVOLARI
Ufficio tavolare di Pontebba

P.T. 2034 c.t. 5 di CAMPOROSSO IN VALCANALE

Foglio A

p.c.t. 43/2

p.c.t. 43/7

p.c.t. 43/8

Foglio B

QUOTA: 1/1 GN 665/2012

COMUNE DI TARVISIO - BENE PATRIMONIALE con sede a TARVISIO (UD) - C.F. 00251670303



Art. 10 – Categoria B2 – Edifici isolati

Definizione

Corrisponde alle aree di più recente insediamento, formatasi in adiacenza alle zone centrali, e comprendenti edifici per lo più isolati e di non grandi dimensioni.

Destinazioni d'uso

residenza

attività commerciali al dettaglio fino a 250 mq. di vendita

servizi

direzionale

alberghiera

Interventi

nuova edificazione

Indici e parametri

Distacchi	dalla strada	minimo ml 5 salvo l'arretramento prescritto dalle norme antisismiche ed il rispetto della linea di fabbrica eventualmente indicata nelle tavole grafiche .
	dai confini laterali	nullo o min. ml. 5,00
	dal confine posteriore	min. ml.5,00
	da edifici esistenti	nullo o min. ml.10,00
If mc/mq max		2,00
Altezza max fuoriterra	n.piani	2

Edifici di servizio

Nelle nuove costruzioni sono vietati gli edifici di servizio separati dal corpo di fabbrica principale.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione della variante PRGC n.38¹⁰ che non siano dotate di fabbricati o locali di servizio potranno essere autorizzati, previo parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale, edifici di servizio separati dal corpo di fabbrica principale.

SC max	mq 20 per ciascuna unità immobiliare servita	
H max	2,70	
Distacchi	dalla strada	nullo o min. ml. 5,00 salvo l'arretramento prescritto dalle norme antisismiche ed il rispetto della linea di fabbrica eventualmente indicata nelle tavole grafiche in caso di distacco inferiore a ml 5 dalla strada l'area racchiusa fra l'edificio e il ciglio stradale non potrà essere recintata
	dai confini l	nullo o min. ml. 5,00
	da edifici esistenti	nullo o min. ml.10,00

Prescrizioni tipologiche

Negli interventi di nuova edificazione residenziale è prescritta la realizzazione di edifici isolati con un max di unità immobiliari pari a 4.

Nei volumi in ampliamento possono essere realizzate max 2 unità immobiliari; negli interventi ristrutturazione con demolizione è ammessa la realizzazione di max 2 unità immobiliari aggiuntive rispetto a quelle esistenti.

Per gli interventi su edifici esistenti alla data di adozione della Variante PRGC n. 56¹¹ è ammesso, nel caso di limitati ampliamenti, l'impiego del medesimo materiale di copertura e della medesima tipologia di serramenti dell'edificio ampliato.

conformazione volumetrica	compatta in coerenza con le caratteristiche della tipologia edilizia tradizionale locale
	negli edifici con rapporto fra i lati maggiore di 1,5, la linea di colmo dev'essere parallela al lato maggiore; in ogni caso il dislivello fra linea di gronda e linea di colmo non dev'essere superiore a ml 8.
tetti	a falde, a capanna o a mezzo padiglione, con pendenza compresa fra 70% e 100% ovvero con pendenza minore, fino ad un minimo del 35%, nel caso di ampliamenti per uniformità con la parte esistente
	negli edifici con rapporto fra i lati maggiore di 1,5, la linea di colmo dev'essere parallela al lato maggiore; in ogni caso il dislivello fra linea di gronda e linea di

10

Variante n. 38 al PRGC adottata in data 18/12/2007;

11

Variante n. 56 al PRGC adottata in data 20/03/2012;

	colmo non dev'essere superiore a ml 8.	
manti	scandole o tavolette di legno, lamiera non ondulata in rame, tegole piane tipo "Prefa" o similari nei colori marrone, grigio e antracite	
abbaini	di tipologia tradizionale allineati lungo un'unica linea orizzontale e con scansione coerente con il mantenimento della simmetria di facciata	
serramenti esterni	In legno, anche laccato nei colori bianco, verde e grigio, con apertura ad anta o ad anta-ribalta; per gli edifici Ater è ammesso l'utilizzo di materiali diversi. In materiali "effetto legno" limitatamente agli edifici non siglati (lett.a,b e c); ammessi serramenti in metallo trattati con vernici opache limitatamente al piano terreno con destinazione diversa dalla residenza.	
superfici esterne	intonaco civile di malta bastarda, pietrame faccia-vista, legno (tavole non verniciate, trattate con impregnante o olio di lino, con esclusione dei perlinati di larghezza inferiore a cm 9)	
edifici di servizio	pareti esterne	legno, muratura intonacata, pietrame faccia a vista
	copertura	a falda con pendenza e materiale analoghi a quelli dell'edificio servito; ove giustificato da particolari circostanze ambientali o funzionali, a tetto piano con copertura di adeguato strato di terra vegetale.
Aree scoperte		
Le aree non occupate da costruzioni dovranno essere adibite ad orto, giardino o prato.		
Gli spazi pavimentati dovranno essere limitati al minimo indispensabile e realizzati preferibilmente con l'impiego di pavimentazioni filtranti.		
E' ammessa la realizzazione di serre, che comunque non potranno occupare più di un quinto della superficie di ciascun singolo lotto di proprietà.		
E' ammessa la realizzazione di campi di gioco ed altri impianti sportivi scoperti, per non oltre un terzo della superficie di ciascun lotto di proprietà		
Il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, può autorizzare la realizzazione di locali interrati, da destinare ad autorimesse o ad altri servizi. Tali locali non potranno in ogni caso interessare le zone dove preesistono alberature di alto fusto, ed i relativi accessi dovranno essere posti all'esterno delle aree verdi. Il manto di terreno vegetale di copertura delle strutture interrate dovrà avere spessore non inferiore a cm 50, ed essere dotato di idonee opere di drenaggio e, se necessario, di irrigazione. La vegetazione di superficie dovrà essere ripristinata con caratteristiche analoghe a quella preesistente		
Prescrizioni geologiche		
Per le aree di Rutte e Tarvisio individuate rispettivamente con le num. 8) e 9) in Variante PRGC n. 46 in relazione alla presenza di un terrazzo morfologico è necessario venga mantenuta una fascia di rispetto inedificabile di almeno 10 m di larghezza, così come indicato in Fig. 4c (area di Rutte) ¹² e 4d (area di Tarvisio) ¹³ della Relazione geologica a supporto della variante. Le aree ricadenti in tali fasce seppur concorrenti alla determinazione della volumetria complessiva, non possono essere interessate da edificazioni		
Per l'area di Tarvisio individuata in variante PRGC n. 53 con la num. 5) ¹⁴ in relazione alla presenza della scarpata morfologica di altezza superiore ai 3 m lungo il perimetro nord ed est, è necessario venga mantenuta una fascia di rispetto inedificabile di almeno 10 m di larghezza così come indicato in Fig. 5a ¹⁵ della Relazione geologica a supporto della variante. L'area ricadente in tale fascia seppur concorrente alla determinazione della volumetria, non può essere interessata da edificazioni.		
Tutti gli interventi edilizi ed infrastrutturali dovranno essere realizzati nel rispetto delle normative vigenti e si dovrà tener conto delle indicazioni contenute nella "Normativa geologica di attuazione" di cui al capitolo 8 della "Relazione Geologica" facente parte integrante degli elaborati del P.R.G.C. vigente.		

Art. 11 – Categoria B3 – Estensiva

Definizione

- 12 Allegato 2° alle presenti norme
13 Allegato 3° alle presenti norme
14 Ambito n. 189 della cartografia di PRGC (Tarviso - Via Cadorna)
15 Allegato 4° alle presenti norme

LOTTE n. 5 e 6. CAMPOROSSO

Tarvisio Camporosso, via Sella;

LOTTO n. 5

Fg. B/10 p.c. 43/7;

mq. 343,00;

P.R.G. vigente: Zona omogenea B2 – Edifici isolati (vd. Norme di Attuazione pag. 15-16);

Potenziale edificatorio: mc. 686,00.

LOTTO n. 6

Fg. B/10 p.c. 43/8;

mq. 462,00;

P.R.G. vigente: Zona omogenea B2 – Edifici isolati (vd. Norme di Attuazione pag. 15-16);

Potenziale edificatorio: mc. 924,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E TAVOLARE DEI TERRENI

Catasto del Comune di Tarvisio

Lotto	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie	Dominicale	Agrario
5	B	10	43/7			IMPRODUTTIVO	mq. 343,00		
6	B	10	43/8			IMPRODUTTIVO	mq. 462,00		

Tavolare del Comune Censuario di Camporosso in Valcanale

Partita Tavolare 2034, c.t. 5

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Si tratta di due porzioni di terreno incolto comprese tra via Sella, il Canale Casarenza e altri terreni di proprietà privata.

I terreni sono attraversati da due collettori del sistema fognario dell'abitato di Camporosso.

Il mappale 43/7 è interessato da un pozzetto d'ispezione dei citati collettori.

La presente valutazione non include analisi geologiche, idrauliche, geotecniche eccedenti quanto contenuto nello strumento urbanistico generale vigente, limitandosi alla sola valutazione urbanistica, giuridica, economica e funzionale.

DESTINAZIONE URBANISTICA

I terreni sono classificati dal vigente strumento urbanistico in zona omogenea B2 con indice fondiario mc/mq. 2,00.

Per le specifiche contenute nella Norma di piano si rimanda a questa, allegata alla presente.

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

La modalità vigente per la determinazione del valore di mercato è quella del metodo di confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach).

Nel caso di specie si rende necessario articolare maggiormente la valutazione, in ragione delle caratteristiche su descritte: presenza della fogna in attraversamento e superficie limitata.

La limitata superficie e la morfologia dei terreni unitamente alle prescrizioni contenute nelle norme di piano regolatore portano a ritenere i terreni edificabili solo potenzialmente, in quanto, nei fatti, risultano non edificabili, se non aggregati ad altro un terreno limitrofo.

A partire da questa semplice considerazione il valore di mercato corrente per terreni edificabili siti in area analoga risulta inapplicabile.

Alla luce anche delle precedenti aste dichiarate deserte, l'unico valore che può condurre alla commerciabilità del bene è considerarlo quale verde privato ossia approssimarlo ad un valore che tende a €/mq. 12,00.

p.c. 43/7

mq. 343,00 X €/mq. 12,00 = € 4.116,00

p.c. 43/8

mq. 462,00 X €/mq. 12,00 = € 5.544,00

CONCLUSIONI E VALUTAZIONE

Viste le considerazioni su riportate si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a:

Lotto n. 5 = € 4.116,00

Lotto n. 6 = € 5.544,00